



Petite Enfance et Jeunesse

OBJET : Contrat réservation Îlot des Terrasses –Multi accueil

EXPOSE

La communauté de communes a, par délibération du 28 juin 2018, signé en partenariat avec la Ville de Châteaubriant une convention cadre pluriannuelle pour le programme « Action Cœur de Ville ». 6 axes fixent les orientations de ce programme :

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics
- Axe Transversal : Innovation

Par avenant à cette convention, objet de la délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2019, 30 actions ont été déclinées, en particulier la rénovation du site de l'ancienne école des Terrasses d'une surface d'environ 1 hectare. Cette action a fait l'objet d'une réponse à un Appel à Manifestation d'Intérêt "Réinventons nos Cœurs de Ville » portant sur la requalification des îlots urbains.

Un règlement général de consultation a fixé les contours de la procédure et l'association de la communauté de communes à toutes les phases. Cinq étapes ont été définies :

- remise des dossiers de candidature des porteurs de projet,
- audition des groupements candidats,
- remise d'une proposition affinée par chaque groupement candidat,
- audition finale afin de sélectionner un candidat pressenti,
- négociation avec le lauréat pressenti.

A l'issue de cette procédure, la Ville a, par délibération du 9 juillet 2020, décidé de retenir le groupement LAMOTTE pour l'AMI "Réinventons nos coeurs de ville" sur le site des Terrasses situé rue Henry Dunant, rue de la Gare et Place du Général de Gaulle.

La surface du projet présenté par l'opérateur retenu se décompose comme suit :

- 1246 m2 de commerces (dont 252 m2 dans l'ancienne Ecole des Garçons)
 - 616 m2 de bureaux
 - 149 m2 de crèche (la surface utile étant de 133 m²)
 - 5 286 m2 de Résidence service senior (92 logements)
 - Logements : 1 161 m2 en accession libre (20 logements) et 998 m2 locatifs sociaux (19 logements)
- soit une surface du projet de 8 458 m².

Le projet a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 4 avril 2022

Le groupement LAMOTTE propose à la communauté de communes un contrat de réservation sous la forme d'une vente en l'état future d'achèvement afin d'accueillir un multi- accueil de 139,34 m². Ce multi accueil permettrait de créer 12 places de crèches supplémentaires.

La communauté de communes bénéficie ainsi d'une opportunité immobilière initiée par le groupement LAMOTTE.

Le prix de cession est fixé à 431 954 €. Les conditions de financement sont fixées comme suit :

A la signature de l'acte :2% du prix TTC, soit 8 639,08 €,
Au stade Achèvement du terrassement :15 % du prix TTC, soit 64 793,10 €,
Au stade Hors d'eau – Hors d'air :55% du prix TTC, soit 237 574,70 €,
Au stade Achèvement du Cloisonnement :23 % du prix TTC, soit 99 349,42 €,
A la remise des clés :5 % du prix TTC, soit 21 597,70 €.

Le démarrage des travaux est envisagé au 3^{ème} trimestre 2023. La date prévisionnelle de livraison des locaux est fixée au 4^{ème} trimestre 2025.

Il est précisé que ce nouvel équipement sera situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment et constituera une part minoritaire et indissociable d'un immeuble du programme réalisé par le groupement LAMOTTE.

La création de ces places supplémentaires s'inscrit dans le cadre du Contrat Enfance Jeunesse couvrant la période 2019-2022 ayant prévu le financement de 36 places supplémentaires, dont 24 places à la Borderie.

Si le taux de fréquentation des multi accueils est en moyenne de 86 %, ces équipements sont aujourd'hui saturés aux heures les plus fréquentées.

Cela représente 68 places et 250 enfants accueillis en 2020. Cependant, 111 demandes restent en attente et très peu de places se libèrent.

Enfin, le nombre d'assistantes maternelles a baissé de façon conséquente sur le territoire :
- 45 % en 3 ans.

Ce dossier a été examiné lors de la Commission « Petite enfance et Jeunesse » réunie le 21 septembre dernier.

DECISION

Compte tenu de ce qui précède, le conseil communautaire décide :

- d'acquérir un espace de 139,34 m² au prix de 431 954 € dans le cadre du projet immobilier « Trait d'Union – Îlot des Terrasses » situé à Châteaubriant, rue Henri Dunant, rue de la Gare et place du Général de Gaulle afin de créer une crèche de 12 places ;

- d'autoriser M. le Président ou M. le Vice-Président délégué, à signer le contrat de réservation de VEFA ainsi que tous documents dont l'acte authentique ou décisions, modifications y étant relatives.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant,
Le 29 septembre 2022

Le Président,

Alain HUNAUT

AR-Préfecture

044-200072726-20220930-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-09-2022

Publication le : 30-09-2022

Conseil Communautaire du 29



Le Président,

Alain HUNAUT

CONTRAT DE RESERVATION

CONDITIONS PARTICULIERES

Application des articles L 261.15 et R 261.15 à R 261.33
du Code de la Construction et de l'Habitation

TRAIT D'UNION – ILOT DES TERRASSES CHATEAUBRIANT

RESERVANT

La société AIRIS PAYS DE LOIRE, en son agence sise 1, rue Alain Barbe Torte – BP 50227 – 44202 NANTES Cedex 2, agissant en qualité de gérante de l'opération de construction dénommée : TRAIT D'UNION – ILOT DES TERRASSES – Rue Henry Dunant, rue de la Gare et Place Charles de Gaulle , à CHATEAUBRIANT (44110).

RESERVATAIRE

Communauté de Communes Chateaubriant – Derval

Représentée paren sa qualité de

DESIGNATION DES BIENS RESERVES

Dans un ensemble immobilier dénommé TRAIT D'UNION – ILOT DES TERRASSES qui sera édifié à CHATEAUBRIANT (44110), Rue Henry Dunant, rue de la Gare et Place du Général de Gaulle.

Et comprendra au rez-de-chaussée de la résidence :

Un local professionnel référence **LP001**, d'une surface utile de 139,34 m², situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Ladite surface sera livrée aménagée conformément aux plans et notice descriptive ci-annexés. Le Réservataire effectuera ses propres aménagements et plus généralement tous les travaux non prévus par les documents susmentionnés. L'ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division volumétrique. Une Association Syndicale Libre sera constituée. Le Réservataire sera, en conséquence, membre de plein droit de ladite ASL.

DESTINATION DES LOCAUX RESERVES

Usage professionnel. ERP Type 5 – 5^{ème} catégorie – Effectif : 12 enfants

PRIX

Montant (TVA incluse)* PRIX LOCAL N°LP001 3 100 € / m²
SU de 139,34 m²
Soit..... 431 954,00 €

PRIX TOTAL 431 954,00 €

Date du tarif : Septembre 2022

* en l'état actuel de la législation en vigueur, ce taux sera de 20% en vertu des dispositions de l'article 278 du Code Général des Impôts.

MODALITES DE FINANCEMENT

- Fonds propres
- Prêts Epargne - Logement
- Prêt %
- Prêt conventionné.....
- Prêt complémentaire.....
- Prêt fonctionnaire
- Autres prêts.....

TOTAL _____ €

FRACTIONNEMENT ET ECHEANCES

A la signature de l'acte : 2% du prix TTC, soit 8 639,08 €,
Au stade Achèvement du terrassement : 15 % du prix TTC, soit 64 793,10 €,
Au stade Hors d'eau – Hors d'air : 55% du prix TTC, soit 237 574,70 €,
Au stade Achèvement du Cloisonnement : 23 % du prix TTC, soit 99 349,42 €,
A la remise des clés : 5 % du prix TTC, soit 21 597,70 €,
Ensemble : 100 %

DEPOT DE GARANTIE - MONTANT

La date de signature de l'acte authentique devant intervenir dans un délai inférieur à un an, le montant du dépôt de garantie est fixé à 2 % du prix, soit 8 639,08 €.

Banque ou notaire titulaire du compte bloqué :

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Permis de construire n° PC 044 036 21 C1092 obtenu le 04/04/2022

- Début des travaux : 3^{ème} trimestre 2023 (date prévisionnelle)
- Acte authentique : 3^{ème} trimestre 2023 (date prévisionnelle)
- Date prévisionnelle de livraison des locaux réservés : 4^{ème} trimestre 2025 (hors travaux supplémentaires) (date prévisionnelle - compte tenu de l'imbrication du local avec la résidence personnes âgées, aucune livraison anticipée du local ne pourra avoir lieu avant la livraison de la résidence)

CONTRAT DE VENTE

Notaire : Groupe Monassier – Maître BRANGE – 31, rue de Rennes – 44119 TREILLIERES

Notaire en participation :

Vente en l'état futur d'achèvement. Frais de cet acte évalués de 1,5 % à 4 % du prix. (Voir conditions générales V)

Signature dans les cinq semaines de la notification du projet d'acte par le Notaire.

A défaut, il serait fait l'application de l'article II dernier alinéa des conditions générales.

CLAUSE DE SUBSTITUTION

La réalisation du présent contrat de réservation pourra avoir lieu au profit du Réservataire ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans le présent contrat de réservation, mais dans ce cas le Réservataire originaire restera tenu solidairement avec le Réservataire substitué jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le Réservataire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le Réservataire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du Réservataire originaire, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue.

Afin de permettre au Réservataire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration du présent contrat de réservation, le Réservataire reconnaît expressément que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quarante-cinq jours avant ladite date d'expiration.

Toutefois, pour être opposable au Réservant, toute substitution devra en outre :

- être notifiée au Réservant par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée des statuts de la personne morale devant se porter acquéreur et faire l'objet d'un avenant au présent contrat de réservation,
- porter sur la totalité des droits que le Réservataire d'origine détient aux termes du présent contrat de réservation et ne pas porter atteinte à son indivisibilité,
- ne pas avoir pour effet d'entraîner modification de l'une quelconque des conditions du présent contrat de réservation ni d'en proroger le délai extrême de réalisation,
- en aucune manière aggraver directement ou indirectement les obligations du Réservant.

Le Réservataire d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au Réservant en conséquence de la substitution. Aux présentes, le terme Réservataire s'applique au Réservataire d'origine comme au Réservataire substitué. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le Réservataire des Biens objet des présentes.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE donne son accord exprès au RESERVANT pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée ci-dessous, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il lui a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le RESERVATAIRE devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi du présent contrat de réservation et ses annexes par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques du RESERVATAIRE sont les suivantes :

Contact principal Réservataire :

REMISE DE PIECES

Le Réservataire a reçu ce jour :

- Les conditions générales du contrat de réservation,
- Les plans du local réservé,
- La notice descriptive,
- L'état des risques et pollutions.

Contrat de réservation signé chez le réservant : Oui Non

Fait en..... Exemple(s)

A

Le

Le Réservant

Le Réservataire

AR-Préfecture

044-200072726-20220930-3-DE

Acte certifié exécutoire

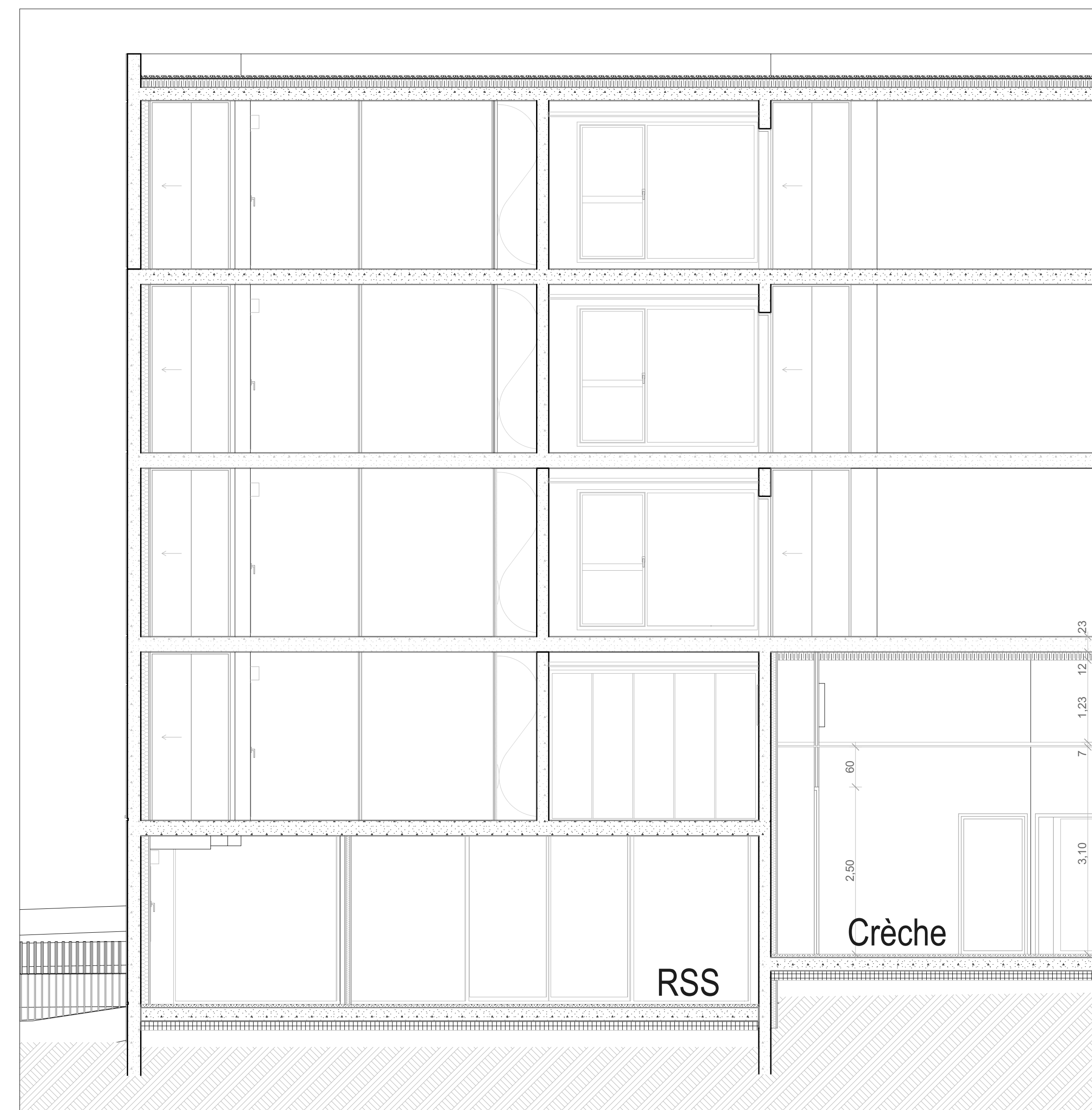
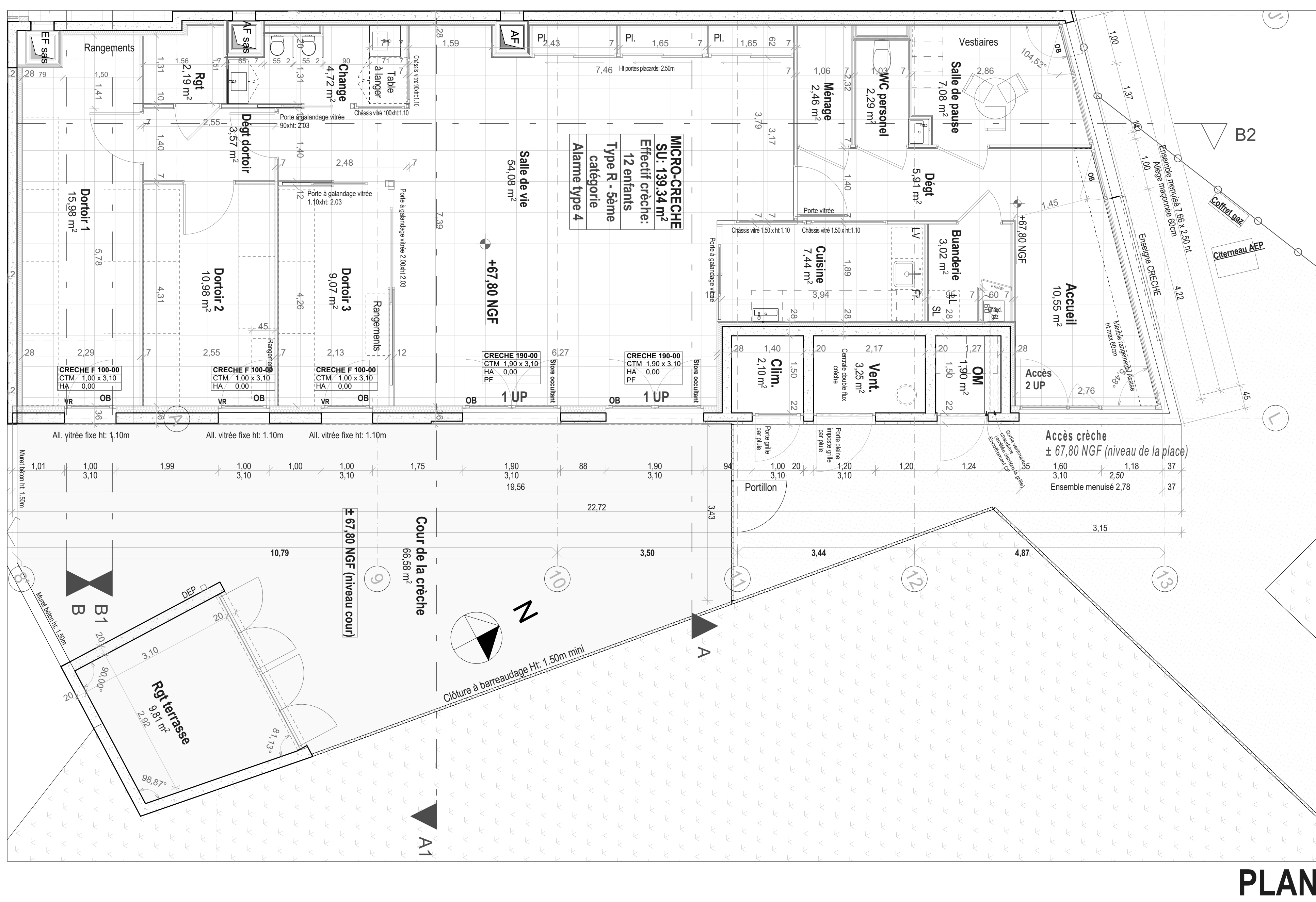
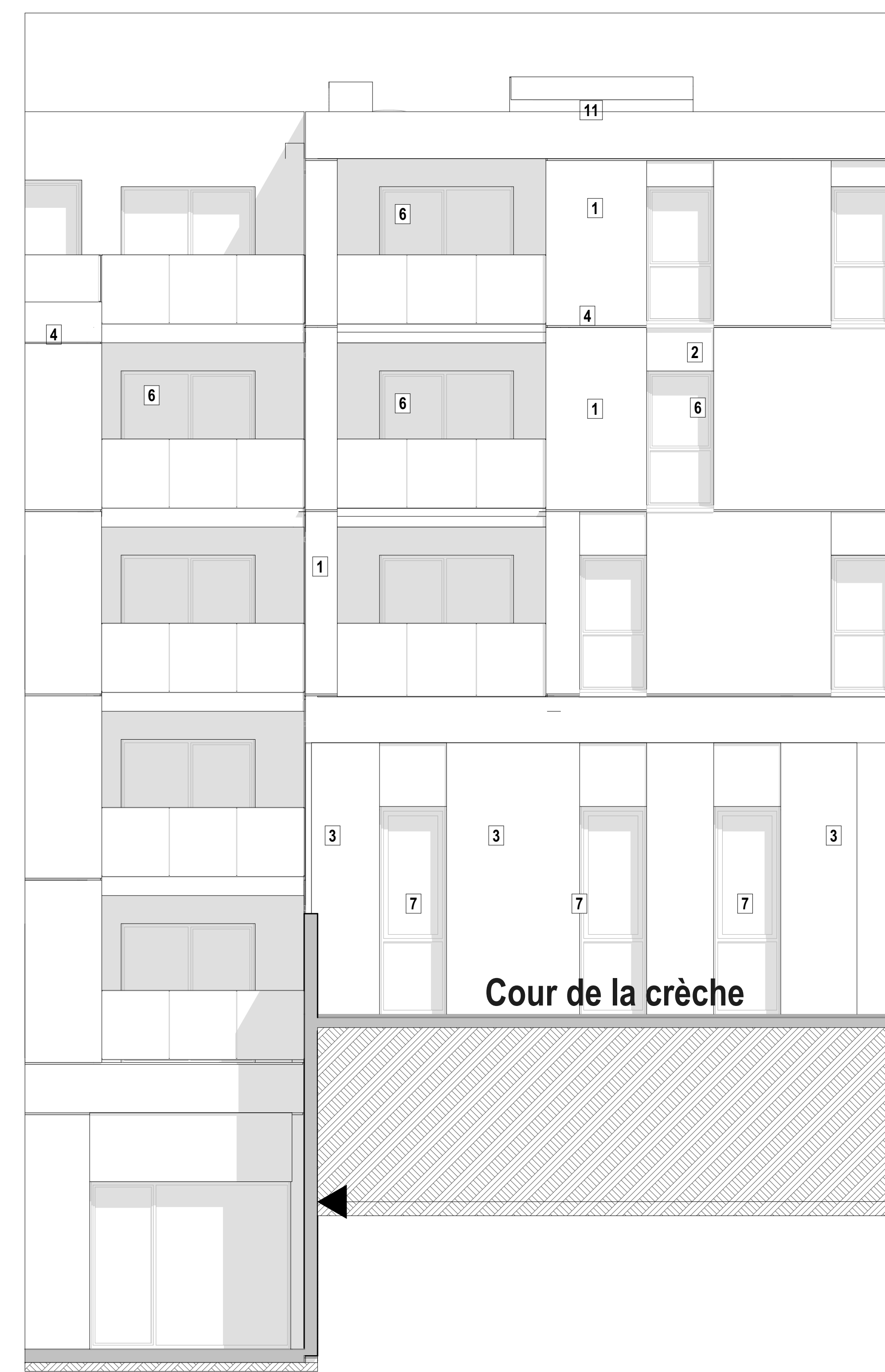
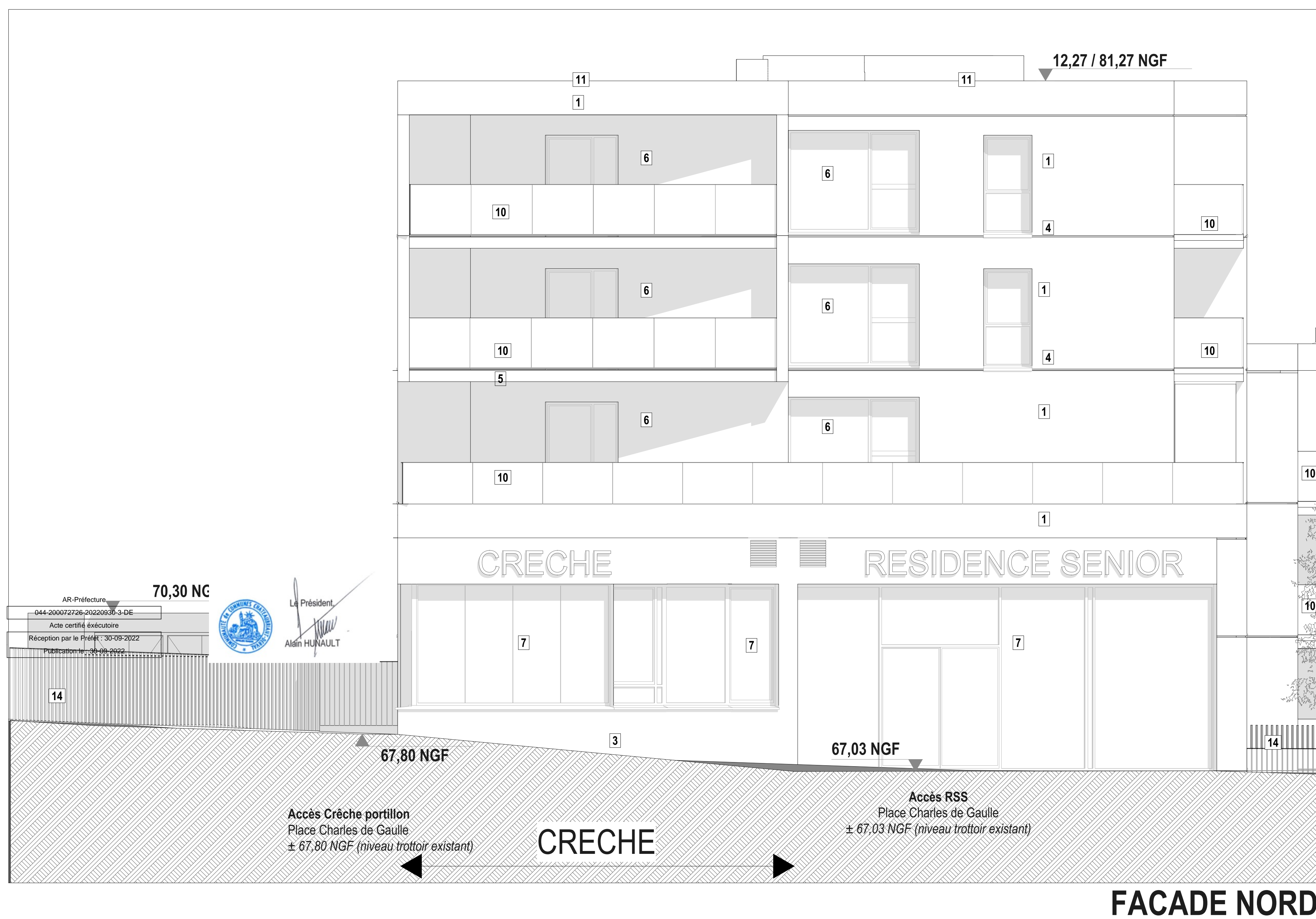
Réception par le Préfet : 30-09-2022

Publication le : 30-09-2022



Le Président,

Alain HUNAUT



Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-neuf septembre, les membres de la Communauté de Communes de Châteaubriant – Derval se sont réunis à Châteaubriant – au siège de la communauté de communes - sous la Présidence de M. Alain HUNAULT

Communes	Conseillers Communautaires	Prés.	Abs.	Exc.	Donne pouvoir à	Nom de la personne
LA CHAPELLE GLAIN	M. Michel POUPART			X	P	M. Sébastien CROSSOUARD
CHATEAUBRIANT	M. Alain HUNAULT	X				
	Mme Catherine CIRON	X				
	M. Georges-Henri NOMARI			X	P	Mme Catherine CIRON
	Mme Jacqueline BOMBRAY	X				
	M. Rudy BOISSEAU			X		
	Mme Claudie SONNET	X				
	M. Elias AMIOUNI	X				
	Mme Christine BOURDEL	X				
	M. Jean-Luc MARSOLLIER	X				
	Mme Simone GITEAU	X				
	M. Bernard GAUDIN	X				
DERVAL	M. François-Xavier LE HECHO	X				
	M. Dominique DAVID	X				
	Mme Jacqueline LEBLAY	X				
	M. Michel HORHANT			X	P	M. Dominique DAVID
ERBRAY	Mme Laurence LE BIHAN	X				
	Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET	X				
	M. Jean-Noël BEAUDOIN	X				
FERCE	Mme Lucie PAUL	X				
	M. Alain LE TOLGUENEC	X				
LE GRAND AUVERNE	M. Sébastien CROSSOUARD	X				
ISSÉ	M. Sébastien CROSSOUARD			X	P	M. Sylvain HAMON
	Mme Béatrice PIERRISNARD					
JANS	M. Sylvain HAMON	X				
	Mme Marie-Irène BOUIN	X				
JUGNE DES MOUTIERS	M. Sylvain DESCARPENTRIES	X				
	Mme Brigitte MAISON	X				

LOUISFERT	M. Alain GUILLOIS	X				
LUSANGER	M. Yves FROMENTIN	X				
	Mme Mireille BELLON-CHAMOT	X				
MARSAC SUR DON	M. Hervé DE TROGOFF	X				
	Mme Géraldine PINSON-LERAY	X				
LA MEILLERAYE DE BRETAGNE	Mme Marie-Pierre GUERIN			X	P	Mme Isabelle DUFOURD BOUCHET
	M. Jean-Yves GICQUEL			X	P	M. Bernard GAUDIN
MOIDON LA RIVIERE	M. Patrick GALIVEL	X				
	Mme Annette PIÉTIN	X				
MOUAIS	M. Yvan MÉNAGER	X				
NOYAL SUR BRUTZ	Mme Édith MARGUIN	X				
PETIT AUVERNE	M. Guy DELAUNAY	X				
ROUGE	M. Jean-Michel DUCLOS	X				
	Mme Isabelle MICHAUX	X				
	Mme Catherine LE HECHO			X	P	M. François-Xavier LE HECHO
RUFFIGNE	M. Louis SIMONEAU	X				
SAINT AUBIN DES CHATEAUX	M. Daniel RABU	X				
	Mme Marie-Paule SECHET	X				
SAINT JULIEN DE VOUVANTES	M. Jean-Michel CHEVALIER	X				
SAINT VINCENT DES LANDES	M. Alain RABU	X				
	Mme Marie-Anne LAILLET			X	P	M. Alain RABU
SION LES MINES	M. Bruno DEBRAY	X				
	Mme Martine CHEVALIER	X				
SOUDAN	M. Jean-Claude DESGUÉS	X				
	Mme Nathalie PIGRÉE			X	P	M. Jean-Claude DESGUES
SOULVACHE	M. Didier PAITIER	X				
VILLEPOT	M. Philippe DUGRAVOT	X				

M. Guy DELAUNAY a quitté la séance à 19 h 44 au moment de la lecture de la délibération n°93 relative à la présentation du rapport d'activités du syndicat du bassin du Semnon - Année 2021

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

AR-Préfecture

044-200072726-20220930-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-09-2022

Publication le : 30-09-2022



Le Président,

Alain HUNAUULT